

פרוטוקול מס' 128

מישיבת ועדת הכלכלה  
יום ד', י"ז בחשוון תשל"ו - 22.10.1975, שעה 8.30

ב כ ח ו:

חברי הוועדה:  
י. הורביץ - היו"ר  
מ. דרובלס  
ע. הורביץ  
א. זילברברג  
מ. חריש  
א. לבני  
י. פדנק

מוזמנים: חבר הכנסת א. אפרת

ד. שטרן - בשיא מרכז הקבלנים  
ב. צרניאבסקי - משרד השיכון  
ע. לוי - חבר נשיאות מרכז הקבלנים  
א. פוטשניק - מרכז הקבלנים  
מ. פלדי - מזכ"ל מרכז הקבלנים  
ח. גיבשטיין - ראש עיריית ראשון-לציון  
מ. ברקאי - מינהל מקרקעי ישראל  
א. מוניץ - יועץ משפטי, מרכז השלטון המקומי

מזכיר הוועדה: פ. פלקסר

בלגלן הוועדה: ד. לב

רשמה: ע. הירשפלד

סדר-היום: הצעת חבר הכנסת א. אפרת בענין "האמרת מחירי המקרקעין באיזורים העירוניים".

## האמרת מחירי המקרקעין באיזורים העירוניים

ה"ר י. הרביץ:

אני פותח את הישיבה.

הנושא הועבר אלינו על-ידי מליאת הכנסת לפי הצעתו של חבר הכנסת אפרת. אבקש את חבר הכנסת אפרת להסביר בקצרה את תוכן הדברים שנאמרו, ולציין אולי דברים שיש להם חשיבות ולא נאמרו. למרות שעבר זמן-מה מאז הועלה הנושא, הבעייה עדיין בחריפותה, ופנינו אל כל הנוגעים בדבר כדי לבסות לעזור למצוא דרכי פיקוח בכוונות במשרדי הממשלה.

א. אפרת:

הסחנות טוחנות לאט אבל המציאות בארץ משתנה בקצב מהיר מאד. את ההצעה לטדר היום הגשתי ביולי 1974, כאשר מכל המקורות זרמו ידיעות על החמרה גדולה מאד במחירי הקרקעות בישובים עירוניים, תת-עירוניים ובמושבות, כאשר קרקע חקלאית הפכה לקרקע עירונית, אם בחוק ואם בניגוד לחוק. הבאתי אז שורה של דוגמאות על התייקרות מאמידה של מחירי קרקעות בצהלה, הרצליה פיתוח, גדרה וסביבות רחובות. הבאתי גם דוגמה חשובה מאד, שבאמצעותה פניתי לראשי ערים אחרות שילכו בעקבות מר פסח בלקינד מרמת-השרון אשר אמר שהוא לא יכשיר קרקע חקלאית לבנייה. לדעתי יש מקום שעל הדבר הזה יחזרו גם ראשי מועצות אחרות, שבאיזוריהם יש קרקע חקלאית סמוכה לקרקע אשר הורשתה לבנייה. לא רבים חזרו על האזהרה הזאת ואיבני יודע באיזה מידה געשית פעולה בענין זה.

אני יודע מה שמתרחש היום בשוק, ומבחינה מסוימת יש שפל. למעשה, מאז העליה הרביעית יש אצלנו תקופות של עליה ושפל כמעט במחזורים קבועים. עד שמספיקים לתכנן משהו ולתפורט את הענין בעיקרו, אז בא השפל בעליה או שפל בכלכלה וכולם מודידיים את הנושא מעל סדר-היום ומחכים לגיאות השביה, ששוב ימחילו לדבר באותו סגנון. אפשר לפתוח את ספרי ההסטוריה שלנו ולראות שבמשך 50 השנים האחרונות, בכל 7 - 8 שנים חוזרת התופעה, שהקרקע העירונית לבנייה, שהיא 10% - 12% מכל אדמת ישראל, משמש גורם לתייקרות הבנייה, לעליית המדד ולעיוותים כלכליים.

אני מציע ליושב-ראש הוועדה ולחבריה

לא להתחשב בכך שאנו במצאים עכשיו בסימן שפל, ולפעול בקצב יותר מהיר כדי שיקום במדינת ישראל מוסד אשר יקח על עצמו תכנון יותר מבוסס על המציאות הישראלית, ובאופן מיוחד בקשר לקרקע עירונית.

קראתי השבוע את הגליון של מרכז

הקבלנים והבונים, ובו מחקר של ד"ר דריין. תמצית המחקר הזה מופיע היום בעתון "דבר". במחקר זה יש דברים שאנו יכולים לפסוח עליהם, כגון ייקור הקרקע בהתאם לגובה התוצר הגולמי הלאומי, או ייקור הקרקע בהתאם לגודל התוצר לגפוש ולמהלך העסקים במדינה. אבל יש שם כמה דברים שמחייבים מחשבה, וד"ר דריין עוסק בהם במתכונת הבינלאומית. אפשר להוריד ממחקר זה כמה דברים שאיבנו חייבים ליישם אותם במדינות הישראליות, אבל יש מקום לחשוב על כמה דברים שבהחלט מתאימים למציאות שלנו.

הבעייה היא של מאגר קרקעות אשר

יהיה ברשות המדינה, ברשות הציבורית, ברשות העיריות או משותף למדינה ולעיריות, ומאגר זה יעמוד לרשות הבנייה לצרכי עסקים ומגורים.

במחקר זה יש כמה דברים שמוכיחים,

שחל-אביב נמצאת בין 4 המרכזים הגדולים בעולם שבהם הקרקע העירונית היא היקרה ביותר. אם לקחת את תל-אביב, אפשר היום לומר שירושלים אינה גופלת מתל-אביב; וברודאי שבאיזור תל-אביב יש כמה ישובים קטנים

א. אפרת

שבתם המצב אינו טובה מהמצב הקיים בתל-אביב, והוא עשוי להיות דומה לו גם כרא גל חדש של גיאורת. אנו מאמינים שהגיאורת תחזור ואנו חייבים לסייע להיחלש לכך. אולי כדאי לבצל את הרגיעה בשוק ולחשוב באופן רציני על כך שהתופעה הזאת - גם אם אין למנוע את חזרתה בתקופות גיאורת-שבתיה יותר מרוסנת. איננו מציע מטרות מהפכניות שאי-אפשר להשיגן בתנאים הקיימים. כאשר הכינותי את ההצעה לסדר-היום עקבת אחרי הוכרית והתברר לי שבדרך-כלל, בתהליך האורבניזציה הגדול שעובר על העולם, לא ניתן לתכנן עד הסוף את ענין המחירים לבניית עסקים ומגורים. יש גם פיזורים גדולים מאד. יש איזורים, שלפני 40 - 50 שנה היו איזורים מגורים והפכו להיות איזורים תעשייתיים, או מבנים למסחר ועסקים גדולים; כך שלא ניתן בדיוק לתכנן. אבל יש לנו מדינה קטנה ודורגה קטנה של קרקע, ומתברר למשל באיזור תל-אביב, אם הולכים מתל-אביב עד מודיעין, או חולות ראשון-לציון, הרי שיש קרקע פנויה שאפשר לאכלס עליה כמה מיליון תושבים.

אני מדבר על האמרת מחירי הקרקעות ומכבון, והדברים קשורים אחד בשני. אני חושב שבתכנון ניתן לא רק לקחת בחשבון את הקרקעות שבמצאות ברשות ציבורית, אלא יש לזה השפעה על קרקעות שבמצאות ברשות פרטית. יש לכך השפעה חוזרת אם נדע להשתלט על אותו מאגר קרקעות שאפשר להפקיד אותו בידי רשות ציבורית. זו הייתה הכוונה שבהצגת השאלה. אם הדיון בענין זה יימשך, אפשר להגיש סדרה של הצעות בוטפות.

היו"ר י. הרביץ: לאחר הצגת הבעייה, האם יש לך מחשבות מה היית תובע, וממי?

א. אפרת: הדבר העיקרי שבא לידי ביטוי בטכנון בין משרד השיכון לבין מינהל מקרקעי ישראל היא העובדה, שהרשות המרכזית, המדינה, אינה חולשת על המאגר שלה, ויש לכך דוגמה גם במחקר של דריין. המדינה לא קבעה יעדים אפריטיים בקרקעות שבאיזורים עירוניים, מה ובאיזה תקופה עוברת קרקע לפיתוח בבייה, בבייה מסחרית, תעשייתית או בבייה למגורים, ויש עדינות גדולה למדי בשאלת הקרקעות בין מינהל מקרקעי ישראל ובין משרד השיכון בשאלת העברת הקרקעות לחברות בבייה ציבוריות או פרטיות.

בענין זה אנו עדים במידה רבה למצב של 'חסוף וחלק'; בלי שאיזה שהוא מוסד במדינה ידע בדיוק לאיזה כיוון אנו הולכים. מדובר על מאגר שיהיה משותף, אבל שלרשות המקומיות תהיה בו דעה, ושהן תהיינה שותפות בתכנון עם מינהל מקרקעי ישראל ועם משרד השיכון.

בשעתו דובר על הקמת משרד אחד לבבייה. היום יש כ-8 - 9 גורמים שונים שמתולקים בין 4 - 5 משרדים שממלתיים בשטח זה של בבייה ופיקוח, הרשות בבייה, מיתאר וכו'. הדבר הזה צריך היה להיות מרוכז ברשות אחת, שיחד עם ממ"י תתכנן את חלוקת הקרקעות ל-10 - 20 השנים הקרובות להתפתחות הישובים העירוניים. אפשר לשתף בענין זה גם גורמים ציבוריים ופרטיים, שיהיו מעין מועצה מיעצת למשרד בבייה כזה, ויהיו שותפים במחשבה ובתכנון של מאגר הקרקעות אשר עתיד להיות מיועד לפיתוח עירוני. דבר כזה קיים במערב אירופה, באופן מיוחד בהולנד ובדנמרק, שהן עביות בקרקע, ומקדישות לזה עשרות שנים מחשבה רצינית לכך שהקרקע המועטה שעומדת לרשותן תהיה מכרובה ומתוכננת מראש לתקופה של חצי יובל שנים להתפתחות העירונית.

העליתי מספר מחשבות, ואני מניח שבמשך הזמן אפשר יהיה לדון בהן ביתר בהירות. אני רק מציע לוועדה לא להשהות את הענין אלא לבצל את הזמן כדי לרתום אליו את כל הגורמים, ואני רואה מקום לכל הגורמים.

א. אפרת

אני חושב שצריך לקום מוסד אשר ישתף בצוואה את העיריות, את כל חברות הבנייה ואת הגורמים המשלתיים הנוגעים בדבר. יתכן שאחת ההמלצות של הוועדה צריכה להיות בענין הקמת משרד בנייה אחד. יש לי רשימה מפורטת של תפקידים, שמפורטים היום על פני 4 - 5 משרדים ממשלתיים. אותי מעניין כרגע ענין ריכוז כל הסמכויות בידי גוף אחד, כדי שקבלן או חברת בנייה לא יצטרכו לעבור על פני 4 - 5 משרדים כשהם עומדים בפני שאלה של בנייה עירונית.

הי"ר י. הרוביץ: אני מודה לחבר הכנסת אפרת ואני רוצה לשבח אותו על שיזם העלאת ברנא חשב כל-כך, למרות שהנושא כאילו רגוע, אבל הוא עדיין אקטואלי.

אבקש את נשיא התאחדות הקבלנים והבונים, מר שטרן, להעלות את הבעיה מזווית ראייה שלו.

ד. שטרן: אדוני היושב-ראש, חברים בכנדים. קודם-כל אנו מודים עבור ההזמנה. לפני שאגיש לנושא העומד על סדר-היום ברצוני להזכיר שבשנת 1971 דנה ועדת הכלכלה בבעיות הבנייה, ובעיקר בענין מחירי הדירות היקרים עבור זוגות צעירים, כשדירה לזוג צעיר עלתה אז 35,000 - 28,000 ל"י. הגשנו אז הצעות, ואני חייב לומר בצער עמוק שחלק גדול מההמלצות שהוגשו אז לא מומשו. אני רוצה לקוות שלדיון המתקיים עתה תהיה תוצאה יותר מעשית.

בנושא הטפציפי של קרקעות, בוודאי טוב שאנו דנים בו, ודווקא היום במצב ההאטה בענף הבנייה, כי אי-אפשר לפתור את הבעיות בזמן שהשוק קודח והמחירים עולים מיום ליום, כנבאיים עולים רבים, ואז לא דנים על הבעיות לפי ההתייחסות העקרונית, אלא דנים על בעיות בהתאם לצרכי השעה. היום המצב שונה, הענף במצב נמצא של האטה ומחירי הקרקעות התיצבו, ובאיזורים מסוימים אף במצאים גיריידה מסוימת. אם בדע היום להכין את עצמנו ונדע לפתור את הבעיות, אני מקווה שנוכל להקיף את כל הנושא לקראת המטרה העיקרית שמעסיקה את המדינה ואת תושביה, והיא ייצוב מחירי הדירות, ובדרך-כלל ייצוב מחירי הבנייה.

ברצוני להעיר הערה כללית. ברור שכולנו מעוניינים בכך שמטר מרובע של בנייה יהיה זול עד כמה שאפשר. כי אם צריך לבנות בית-ספר, וממ"ר בבניית בית-ספר עולה 3,000 ל"י, אז לעיריה אין כסף והיא צריכה להעלות את המסים ולדרוש הקצבה גדולה יותר מהממשלה. אם מטה בבית-חולים עולה 360,000 ל"י, הרי שיש לנו אפשרות לבנות או לא לבנות, וכולנו יודעים מה פירושו לא לבנות. הסברנו בוועדת הכספים, שמס מימון רכש יעלה את מחיר הדירות. לדעתנו, אם בדיונים אלה ישתתף גם הממונה על ההוצאות ולא רק הממונה על הכספים, כל ההתייחסות תהיה אחרת. ענף הבנייה הוא היחיד בישראל שאין לו כל תמיכה מצד הממשלה מבחינת האשראים; ואם הענף מבהל את עסקיו על-סמך תחשיב של 30% עד 40% ריבית, ברור שהמוצר המוגמר של הענף חייב להיות יקר.

נושא הקרקעות. לקרקע יש דבר אחד טפציפי שמאפיין אותה כלפי כל יתר המוצרים, או כל יתר המרכיבים שבהם משתמשים בעופים אחרים. קרקע אי-אפשר לייבא, ולכן אי-אפשר להשפיע על מחירה על-ידי כך שמיבאים אותה מחוץ-לארץ. אבל כנגד זה יש לקרקעות שתי תכונות בסיסיות שאין למוצרים אחרים. לא רק שקרקע אינה מתבלה, אלא שאפשר גם להגדיל את היקפה על-ידי תכנון. כי קרקע שבזרי עליה בתי-בדוד, אפשר לשנות על-ידי תכנון ולבנות במקום בית בן

לעומתם תכופות אנו קוראים בעתונות ומדברים על כך שיש קרקע בבאר-שבע ואין קרקע באיזור המרכז. הדבר הזה אינו נכון, וחבר הכנסת אפרת אמר זאת בצורה ברורה ביותר. באיזור הקרוב של תל-אביב, בחיפה ובירושלים, בכל המקומות בהם הקרקע מהווה בין 40% ל-60% ממחיר הדירה, יש לנו עשרות ומאות אלפי דונמים שאפשר לפתח אותם ולהוריד את מחיר הקרקע ולהקטין את משקלו במחיר היחסי של הדירה. נכון ש-92% או 94% של הקרקע נמצאים בידי מינהל מקרקעי ישראל. נכון גם שבאיזורים העירוניים כמו תל-אביב וחיפה, חלקו של המינהל נע רק בין 40% - 45%. זאת אומרת, כלפי האיזורים המרכזיים, אם אנו אומרים שלמינהל יש 92%, זה לא נכון. אבל גם ה-40% ו-45% אלה, אילו הטיפול בהם היה בזמנו, ואילו הקרקעות האלה היו בכבשים למעגל הקרקעות שאפשר לבנות עליהם באופן מידי, ודאי וודאי היו משנים את פני הדברים ומהירי הקרקעות לא היו מגיעים לאותו גובה אליו הגיעו היום, ומחירי הקרקע בירושלים וחיפה, ובעיקר בסביבות תל-אביב וחיפה יש להם השפעה גם על כל הפריפריה. אם מחיר הקרקע בתל-אביב הוא אחד מהגבוהים בעולם, הוא משפיע גם על מחיר הקרקע בכפר-סבא, גדרה ועוד. אזכיר רק שלמינהל יש בראשון-לציון רזרבה קרקעית עצומה, שהממשלה היתה חייבת להכניס אותה למעגל התכנון. בבנייה עוד לפני 4 - 5 שנים, ואז כל פני הדברים היו אחרים.

במחקר שנעשה באמר, שאילו היו מכבישים את הקרקעות לשוק, זה לא היה מרוסת את מחיר הקרקע באיזורים עירוניים על-ידי הזרמת קרקעות לבנייה בפריפריה קצת יותר רחוקה. עם כל הנתונים שבמחקר, אני מרשה לעצמי לומר שאינני מוכן לקבל את זה.

#### הי"ר י. הרביץ:

אתה משער שחלק מהמדיניות היא הקפאת שטחים, אם למטרות בעלות חשיבות עליונה בעתיד או בגלל מדיניות הממשלה על הקפאה בשטח מסויים. מהי ההתייחסות שלך לבקודה זו? האם יש קרקעות בידי הממשלה, בידי המינהל?

#### ד. שטרן:

כבר הזכרתי בדברי, שגם היום יש בידי המינהל קרקע באיזור המרכז ובאיזורים עירוניים, ואני רוצה לשבח את מינהל מקרקעי ישראל שבזמן האחרון נכנס לתכנון הקרקעות האלה. יש בינינו ויכוח מי ובאיזה קצב צריך לעשות את הדבר הזה, אבל אובייקטיבית נעשה משהו בכיוון זה. אנו רק אומרים שלא נעשה מספיק. שנית, אין הקרקע הזאת תגיע אחר-כך לבנייה, על-ידי מי ובאיזה צורה, מי יטפל בנושא ומי יבצע? ובנושא זה אני אבוא עם הצעות.

מאגר שני של קרקעות הוא מאגר קרקעות עצום של שכונות שצריכות ללכת לרדינג ושכונות שיש על בתיהן בעלות מפוצלת, ועד היום אין להן תוכנית בינוי, אין מיתאר בנייה. ואתיחס לכל נושא בנפרד.

בקודה ראשונה היא הבינוי. יש שכונות בערזם הגדולות שמאוכלסות באוכלוסיה דלה ודלילה, ונעניין זה חייבים לעשות משהו. זו רזרבה עצומה שגם מביאה לאיבוד התשתית של מאות מיליוני לירות. כי יש שם בתי-ספר שבסגרים וסביפי קופת-חולים שבסגרים, והאוכלוסיה בודדת ממקומות אלה. מאגר שני של קרקעות, שהבעלות עליהן מחולקת בין אלפי אנשים. בתל-אביב בלבד יש אלפי דונמים כאלה, שמפוצלים בין אלפי אנשים, ואין חוק שמאפשר לאיזה שהיא רשות מרכזית ממלכתית לחייב את האנשים האלה למכור את הקרקע. בתור אדם שמייצג את היוזמה הפרטית גם אינני מציע שיבשלו אותם מרכושם. במקום זה צריך

אולי ליצור מבנה, שבעל הקרקע - המשתכן יקבל אלטרנטיבה. או שיקבל  
מגדרה מספיק, או זכות ברכוש כשהוא ייבנה. אבל לא יתכן להחזיק את  
הקרקעות האלה בצורה זו, וגם איבנו יכולים להרשות לעצמנו את הדבר הזה.  
בלידע, לשר האוצר יש הזכות להכריז על הפקעת שטחים. בצורה זו אפשר  
לגשר את הדברים האלה בתל-אביב, בחיפה ובכל מקום שבו מתעוררת הבעיה.  
אנו מצויים דחייבים לעשות את הפעולה הזאת, כי אם לא כן, מאחר וכולנו  
מקווים שתבוא שוב עליה גדולה, אנו עלולים בעוד 4-5-6 שנים לעמוד בפני  
אותו מצב הרסני כפי שהיה בשנים קודמות, ושאו הקבלנים וכל הציבור  
בישראל, ובוודאי הצרכנים של המוצר המוגמר רק סבלו ממנו.

בקודה אחרונה היא בנושא התכנון,  
שמיין אולי לוועדת הפנים, אבל קשור בצורה ברורה לבושא הקרקעות ומחיר  
הקרקעות בישראל. אם אין תוכנית מיתאר ותוכנית בינוי, וכל תוכנית  
חייבת להיות חריגה, כי תוכניות המיתאר הן לפעמים משנת 1942, או  
1948. בדמה לי שתוכנית משנת 1970 לגבי ראשון-לציון היא כבר מיושנת.  
דבר זה לא יתכן. תוכנית כזאת מונחת בוועדת ביין ערים מקומית 3, 4  
ו-5 שנים, וזה מייקר את הקרקע; ואם יש ייקור הקרקע, זה מייצב את  
המוצר המוגמר.

במשך כל שנות קיום המדינה חלוקת  
הקרקעות היתה בעשית בשני צדורות, או בצדורות משני סוגים. סוג אחד  
הוא הממשלה, משרד השיכון או כל משרד אחר לפי הצרכים שלו. הצדור  
השני היה החברות הציבוריות. בנושא זה לא ברצל ולא שותף ציבור  
הקבלנים בישראל ולא הארגון היציג של הקבלנים בישראל, ועל-ידי כך אני  
קובע את זה במלוא האחריות, הקרקע בכבסה למצב של מוגדפוליציה.  
ברצוני להוסיף, שהחוזים אותם חתם מינהל מקרקעי ישראל לפני שנים לא  
חייבו לבנות תוך תקופה קבועה, ואם תוך התקופה הזאת הבניה הזאת לא  
תמצע... כדי להעביר אותה לידיים אחרות.

הער"ר י. הררביץ: זה היה בעבר או שגם עכשיו זה כך?

ע. לוי: גם היום זה כך.

ד. שטרן: עכשיו בדמה לי שיש תזוזה בנושא זה, ואני מוכן לבדוק אותו.

ס. בודקאי: אני מבקש לקבל דוגמה אחת לכך בשנותיים האחרונות, שבמכרה קרקע ללא חוזה פיתוח.

ד. שטרן: ב-30 לח.ז. יש לגד פגישה עם מר זורע. אני אבדוק אתו את הנושא הזה ואודיע לכם את תשובתי.

בדמה לי שעכשיו המצב שונה, אבל  
בעבר הדבר הזה לא נעשה. אני אומר היום מפורשות שאם הממשלה או הכבסת,  
או הציבור מעוגיינים שכל נושא הקרקעות בארץ והתייקרות הקרקעות תיבלם,  
הדרך לפתרון הבעיה היא שהקרקע לא תימסר רק על-ידי משרד השיכון  
והחברות הציבוריות, כי אם על-ידי כל מי שמטפל בנושא, ואני מתכוון  
במפורש שמרכז הקבלנים חייב להיות שותף לבנושא; ואני אומר בשם מרכז  
הקבלנים, שהוא יקבל על עצמו את כל ההגבלות, הבקורת והסטיגים שהממשלה  
תדרוש בנושא, שאמנם הקרקעות האלה לא יהיו בנושא לטפקולציה, כי אם יהי  
נושא לאספקת דיור במחירים סבירים לכל הדורש דיור בישראל. אם צריך  
בימוק נוסף לנושא זה, אני אמציא לכם חומר לפיו תוכלו לבדוק מהו מחיר  
ממ"ר של בניה בבניה הציבורית ובבניה הפרטית, למרות זאת שבבניה  
הפרטית אנו משלמים עבור קרקעות יותר משמשלם משרד השיכון או חברות  
ציבוריות. לפי הלוח המחומז של מינהל מקרקעי ישראל מחיר מטר מרובע

ד. שטרן

בבנייה הפרטית אינו עולה על מחיר מטר מרובע בבנייה הציבורית. אינני אומר שהבנייה הפרטית היא טובה. זה תלוי הרבה מאד בקבלן המבצע. כולנו יודעים שהענף הזה פרוץ, ומרכז הקבלנים במשך שנים דורש להרחיב את הפיקוח על הקבלנים. כמו בשיווק, גם כאן יש בעיית השרשרת, הצנרת שקיימת בין היצרן ובין הצרכן, אלא שכאן הצנרת הרבה יותר קצרה.

היו"ר י. הורביץ: כמה דירות יש בידיכם לא מכורות?

ד. שטרן: בערים הגדולות יש בערך 9,000 דירות בשלבי ביצוע, ובדמה לי כ-400 עד 500 דירות גמורות. האחוז שלנו בכלל הבנייה גדל בחודשים האחרונים. פעם היוונו 60% - 65%, אבל עכשיו זה בע בין 40% ל-45%.

היו"ר י. הורביץ: זאת אומרת, שרוב הדירות הלא-מכורות הן בידי החברות הציבוריות.

ד. שטרן: בדיוק כך.

לכן, אם נחזור לנושא, אנו חושבים שעכשיו הזמן המתאים לפתור את הבעייה ובשלושה כיוונים. (1) כיוון של קרקעות מינהל מקרקעי ישראל עם כל המשתמע מזה. (2) הנושא של הרה-בנייה והעברת קרקעות של הגושים הגדולים שהיום במצאים בבעלות פרטית, ועל-ידי כך שיש שם פיצול עבקי איננו יכולים להגיע לבנייה של הקרקעות האלה. ובקודה שלישית היא תוכניות מיתאר וכו', כדי לקצר את תקופת ההמתנה בין הגשת התוכנית ואישורה. ונוסף לכך, כל נושא המשרדים הממשלתיים הרבים שמטפלים בדברים אלה. לא פעם דברנו על כך והבאנו הצעות בקשר למועצה וכו'.

אבי סבור שכעת הזמן לטפל בנושא זה, אבל צריך לטפל בו כפי שמטפלים בנושאים חשובים במשק בזמן חירום. אפשר לקחת בתור דוגמה את ענין הרפורמה, שדנו בה מספר חודשים והסיקו מסקנות. אבי אומר בצורה מפורשת שאם לא ישתפו בכל הפעולות האלה בציגים של ארגון הקבלנים והבוגים בישראל, הדברים האלה יביאו רק למלחמות בעתוננים, אבל לא יביאו למסקנות מעשיות, שדרושות היום בשטחים אלה.

לשאלת היושב-ראש - בשנת 1975

יעמדו התחלות הבנייה הפרטית על 22,000 יחידות דיור, ובבנייה הציבורית על 28,000 יחידות דיור. גמר הבנייה זה 29,000 בבנייה הפרטית ו-26,000 בבנייה הציבורית. עלי להוסיף שהרבע האחרון הוא בהערכה, אבל השינויים לא יכולים להיות רציפים.

אלה הדברים בכללותם, ואני מוכן להביא נתונים וכל מה שדרוש לביסוס דברי.

היו"ר י. הורביץ: רשות הדיבור לנציג השלטון המקומי ראש עיריית ראשון-לציון מר גיבשטיין.

ח. גיבשטיין: ברצוני להעיר שתי הערות בטרם אגש לנושא העומד על סדר-היום. לגבי

תכנון, אחד הדברים שמייקרים את הוצאות הבנייה זה הליכי הבנייה הארוכים כפי שמחייב החוק, ואולי גם כוח האדם המקצועי שבועדות הערים למיניהן, שאיננו עומד על רמה גבוהה, ותנאי השכר של רשויות התכנון הציבוריות אשר אינן יכולות להתחרות עם המשק הפרטי.

הוזכרה כאן תוכנית המיתאר של ראשון-לציון, ואני רוצה לציין שתחילתה בשנת 1958; היא אושרה בוועדה

ה. גיבשטיין

המקדמית בשנת 1961 וברוועדה המחוזית בשנת 1964. בשנת 1970 אושרה התוכנית סופית על-ידי חתימת השר. הוזה-אומר משנת 1958 עד 1970, וברור שכאשר אתה מטתכל בשנת 1970 על תוכנית שראשיתה בשנת 1958, היא כבר מיושבת ורעה מאד. אז התחלנו בשיבושים, כולל תוכנית-אב חדשה, אבל גם זה מהליך ארוך.

לגבי הקרקעות והסכמי פיתוח, אני

יכול לתת למיבהל מקרקעי ישראל דוגמה של מסירת קרקע בשטח של 5,000 דונם בסביבות גוש דן, בשנת 1967 ללא הסכם. התירוץ האחרון של מר זרוע מדוע לא חתמו עד היום הסכם הוא, שלא ברור אם זה 4,000 או 5,000 דונם.

ברור שהקרקע כמצרך, כמוצר, זה עדין שכרוך בהיצע וביקוש, וגם בכמות הכסף בשוק. בשלאדם יש כסף חופשי בשוק, הוא ישקיע אותו בדבר שממנו הוא יכול לקבל את ההכנסה המירבית. היום הציבור משקיע בביירות צמודים. לדעתי, היום השקעה בקרקע היא מעשה לא כלכלי - אם אפשר להתבטא כך - בעיקר אחרי הרפורמה במס, ובו אותו סעיף של מס רדודי הוץ ומס שבה. גם שיבוי היעוד מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה או ליעוד אחר צריך לעבור את הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, וועדה מחוזית והוועדה לשמירה על קרקע חקלאית, והיא שומרת על הקרקעות החקלאיות. אני יודע שגם לעיריה יש קושי להעביר קרקע חקלאית ליעוד ציבורי.

אנו בעד מהירים זולים של קרקעות.

כל העובדה שהיתה התליקות בקרקעות היא אחד הדברים שפוגעים בראש ובראשונה בעיריות ובמתן השירותים לאזרח, כי העיריות אינן יכולות לתוציא מיליוני לירות לרכישת שטח לבניית בית-ספר. ואז צריכים ללכת ולרכוש קרקע חקלאית צמודה למגורים, וגם זה היום לא במחיר נמוך. אבל במרכז העיר מי יכול להרשות לעצמו לרכוש שטח של דונם? הוזה אומר, שמבחינתנו המחיר הגבוה של קרקע הוא ממש אסון, שלא לדבר על כך שזה אסון לדונם צעירים. היום כמובן יש לא רק הקפאה, אלא גם ירידה, והרפורמה תדמת לזה, ולצערי אני מניח שזה יימשך כך מספר שנים. שיבוי היעד של קרקע חקלאית למגורים או לכל יעד אחר שאיננו חקלאי, זה מהליך ארוך וממושך ואני חושב שצריך למבוע אותו, אולי על-ידי חוק ולתקפיא את הבנייה לכמה שנים, ובדרך זו אפשר לפעול.

אינני מתייחס כרגע לדברים שהשמיע

בשיא אדגון הקבלנים לגבי הבעיות הספציפיות, שלדעתי גם הקבלנים היו יכולים להכתיב מהירים.

היו"ר י. הורביץ:

שמעת את דברי חבר הכנסת אפרת,

ואת דברי מר שטרן. מה היית מציע

לנו, בשאתה רואה את הטחבת, את השלבים השונים של ועדות התכנון - איך אתה מציע לנו כיועץ מהשטח להתגבר על הבעיות האלה?

ה. גיבשטיין:

חוק התכנון והבנייה לוקה בחסר.

שמעתי שמשרד הפנים מציע תיקונים,

ואינני יודע אם זה חל על כל הליכי התכנון והאישור. יש דברים פעוטים שלוועדה המקדמית אין סמכות לאשר אותם. לפעמים זה יכול להיות סגירת מרפסת, שלפי החוק אתה צריך לסלטל את האיש לשתי ועדות, וגם אחד-כך כל אחד יוכל להתנגד. הליכים אלה מביאים לידי כך שהבנייה הבלתי-חוקית הולכת ורבה, כי לא כל אחד מוכן להיטלטל. לדעתי צריך היה לתת סמכויות רבות יותר גם לוועדות המקומיות, ואינני רוצה את הסמכויות בכל צווא, כי לפעמים טוב שיש כתובת אחרת. אבל יש דברים שאין מעם לטלטל את האזרח, ואין טעם גם שמטן הזמן יהיה רב כפי שהוא היום.

ג. גיבשטיין

במצב הנוכחי איבני רואה סימן  
לפילות גדולת בקרקע. לדעתי מוטב לעבוד עכשיו ולא לעבוד אחר-כך  
בתנאים של "כיבוי שריפות". אישית, אני לא בעד זה שיתנו קרקע לאומית  
מעט חלב, ואפילו לא ליעדים שאנו חושבים אותם לציבוריים. אני לא  
עד זה לתת למישהו קרקע שהיא מסובסדת, שכעבור זמן קצר הוא יוכל  
למכור אותה; כי אחרת מדוע לזה כאן ולשני לא, ומדוע למשפחה ברוכת  
לדים כן ולשניה לא.

מיקדו את הכל על זוגות צעירים,  
אני שואל את עצמי כראש עירייה, שמשפחות מרובות ילדים רבות גרות  
צפיפות איומה. השאלה היא מה עדיף, לתת דירה מרווחת יותר למשפחה  
מזוגה 10 בפרשות, או לתת דירה לזוג צעיר שהתחיל את חייו וכבר יש לו  
ית כל הריהוט הדרוש. ועובדה היא שזוגות צעירים פותרים את בעיותיהם  
יותר מהר ממשפחות שגרות בראשון-לציון בתנאי תת-דיר.

ג. הרביץ: רשות הדיבור לנציג מינהל מקרקעי  
ישראל.

ג. הרקאי:  
אנו מסכימים לרוב הדברים שנאסרו  
כאן ואני מסכים שזו טראגדיה.  
פל יש כמון כמה אי-הבנות בעובדות, ואולי אחת עקרונית. נאמר כאן בצדק,  
ההיצע בקרקע נקבע למעשה על-ידי הביקוש, ושמענו גם על חוק התכנון  
כל הבעיות הכרוכות בחוק התכנון והבנייה. דרך-אגב, מה שמר שטרן אמר  
דבר חלקות ספורות, יש לנו בכמה מקומות בעיות קשות. אנו מנסים  
העביר את זה כי ישנו חוק. אפשר לעשות זאת לפי פקודת ערים, דה-תכנון  
לא בהסכמת הבעלים, אבל איננו מצליחים להזיז את העניין, כי כפי שמענו  
ש כל-כך הרבה רשויות שקשורות בכך, שבצורה הכללית קשה מאוד לפעול.

לא אחייחם לעבר אלא לשינויים שחלו,  
אני חושב שחלו שינויים בשנתיים - שנתיים וחצי האחרונות במינהל, והם  
ורבשים. העברנו דבר אחד אולי עקרוני מאוד, שאין סיכסוך באמצעות  
קרקע. ביטלנו את השיטה שהיתה קיימת, שלמעשה בתל-אביב היתה בידון  
מומלצים של משרד השיכון מענק סמוי בסכום של כ-50,000 ל"י, ועוד לפני  
נכנס לדירה יכול היה למכור אותה.

ג. הרביץ: כמה זמן זה היה?

ג. הרקאי:  
זה היה עד לפני שנה. דרישתנו  
בעניין זה למעשה נתקבלה, שנותנים את  
סיוע לנצרך, ולא אנו קובעים סי הנצרך.

ג. הרביץ:  
אני רוצה להבין איזה סין חוזה  
חתמתם עם אותו זוג שקיבל את הדירה  
50,000 ל"י מינוס, כאשר הדירה היתה שווה 120,000 ל"י. איך חייבתם  
החברה שהיא בעצם מיופת-כוח מסעכם?

ג. הרקאי:  
זאת הצרה, ובקשר לכך יש לנו  
ויכוחים עם הרשות המאכלסת. אני  
זעמה, כמינהל, ראוי למסור את הקרקע באחת משתי הצורות: (1) על-ידי  
ברז. על-ידי מכרז אני יכול למסור רק קרקע מתוכננת. (2) למסור את  
קרקע למומלצי משרד השיכון. כלומר, לחברות ציבוריות שמשרד השיכון  
זליץ עליהן. כשאני מוסר לחברה את הקרקע, איבני יודע את שמת המסתכנים.  
יש רק יודע את מספר יחידות הדירור שנמסרו. איבני יודע אם המסתכן בשלב  
ושון הוא המסתכן שהופיע אזלנו בשלב חתימת החוזה.

ג. שטרן:

כאשר חותמים הסכם עם זוג צעיר, עיריית תל-אביב היא הגוף שמופיע סול המשתכנן. העירייה מכניסה לחוזה סעיף, שאם הוא מוכר את הדירה תוך חמש שנים, הוא חייב לשלם סכום של 4,000 - 5,000 ל"י בתור פיצוי. סכום זה הוא קטן מאוד, וכדאי לזוג הצעיר לשלם אותו ולמכור את הדירה.

הי"ר י. הורביץ:

אני רוצה להרחיב את הנושא ולחייב אתכם. אמנם אתה לא הנציג המוסמך של המינהל, אבל הנושא ודאי שייך לשר או לסר זורע. אני רוצה להבין. הייתה כאן טענה שאמרה, שלמרות הסיבסוד ולמרות התנאים העדיפים שקבלו חברות ציבוריות, הן מוכרות מטר בנייה לא יותר זול מאשר קבלן פרטי. אם זה נכון, הרי שזה חסור מאוד, אבל אינני נכנס לזה. מדגיעים אותנו שעכשיו הרוב הולך לחברות ציבוריות, סולל-בונה או רסקו, והיתר יהיה בחברות אחרות.

אני רוצה לשאול אותך שאלה שהעלה סר שטרן, אם זה נכון שהם מוכרים דירות באותו מחיר, איפה ההפרש הכספי שאנו סיבסדנו? שנית, נתנו מתנה למישהו, איש פרטי, כי רצו להרגיץ את הציבור, או את הזוגות הצעירים, ועוד. נתנו לאיש 50,000 ל"י וסחר בנזקק הוא מכר את הדירה וקיבל 45,000 ל"י נוספות. בתל-אביב החמירו וגבו מסנו קנס. אני שאל איך זה קורה שמחלקים קרקעות לזוגות צעירים רבים, שיש לנו אינטרס לעזור להם, והם מוכרים את הדירה למישהו אחר והשאירו אותנו בהפסד של 45,000 - 50,000 ל"י. אני מבקש לקבל הסבר עסקי, לא רק ציבורי.

ס. ברקאי:

ההסבר העסקי הוא, שאם אני מסבסד את הדירה באמצעות הקרקע, יש לזה עוד השלכה, שההפסד שלי אינו מופיע בתקציב. בהנהלת חשבונות כלכלית היינו צריכים מצד ההכנסות להראות את המחיר הסלא, ומצד ההוצאות להראות את הסובסידיה על הקרקע. הואיל ומבנה התיקצוב שלנו, או התקציב של המדינה אינו בנוי בצורה כזאת, זה איננו מופיע בתקציב. לכן המגמה הייתה במקום "לנפח" את התקציב, למכור או למסור קרקע.

הי"ר י. הורביץ:

אני שואל מה עשית עם האיש שקנה ספך רכוש בזול?

ס. ברקאי:

אני אומר שאחד הדברים שלנו הוא זה שבמרנו עם השיטה הזאת.

ח. גיבשטיין:

יש עוד נושא אחד והוא התינוכים עד שהדירה מגיעה לדייר.

הי"ר י. הורביץ:

בישיבה הבאה ננסה לקבל הסברים מהאנשים שאחראים למדיניות.

ס. ברקאי:

אנו חושבים שמגרנו את העניין הזה. אני ככלכלן טוען, שבמצב נתון של היצע שנקבע לפי התכנון, כלומר באחד מסויים שהתכנון בו קבוע, מחיר הקרקע נקבע לפי הביקוש; פירוש הדבר לפי הכנסה פנויה. זה היה הניסוח שלנו שאמרנו, אם רוצים להוזיל את מחירי הקרקע, אפשר לפעול או מבחינת היצע וכאן תשובתנו לטווח ארוך היא פיצוב האוכלוסייה, ואיננו חושבים שקיימת תשובה אחרת לשאלה זו. קיימת עוד אפשרות בערים הגדולות, ועשינו סקר של עתודה קרקעית. בעתודה הקרקעית הכנסנו קרקע פנויה למגורים ובאיזור תל-אביב והמרכז היה לנו סך-הכל פנוי כ-7,600 דונם, מאושרים. בערים הגדולות אנו רואים איזורי שיכון ואנו מנסים לפעול בכיוון זה והמינהל מוכן להשתתף בפיתוח איזורי שיכון, כי זו עתודה וחבל מאד שלא ניצלנו אותה. הסיבה לכך היא, שכל עוד הייתה לנו עתודה קרקעית פנויה, יותר קל היה לבנות במקום שיש קרקע ולא במקום שצריך לבנות. סלנד זאת, זה מפני

ס. ברקאי

שאנו רוצים לתת עדיפות לפה שאנו קוראים דיור ארעי. הכוונה לבלוקונים  
ואסבסטונים, למעלה מ-2,500 דונם.

זה סצד ההיצע מה שאנו רואים לטווח  
קצר של 5 - 7 שנים. קודם-כל ענין הבלוקונים הרבה יותר קל, ואחר-כך  
ענין שיקום השכונות, וברור שגם ניצול עתודה קרקעית.

נשאלת השאלה מהו למעשה תפקידה של  
מדיניות קרקעית, ועל זה היינו צריכים לחשוב פעם באופן יסודי. מדיניות  
קרקעית צריכה לקבוע את יעוד הקרקע ושימושה; בעלות וזכויות בקרקע,  
מחיר הקרקע, כלכלי וסוציאלי. אם אלה הם היעדים, יש לנו 4 מערכות  
להשגת יעדים אלה: מערכת של תכנון חוקי, שזה ענין של תכנון ובנין  
קובע את מחיר הקרקע; מבחינת ההיצע יש מערכת מיסוי שלה השפעה ישירה  
על מחיר הקרקע; מערכת אמצעי החערבות ציבורית, שאנו רוצים לפתח אותה,  
וכעת מדובר על עתודה קרקעית.

קיימות אפשרויות שונות. בחוץ-לארץ  
מקובל שהקדע נתונה בידי הרשויות המקומיות. בארץ היא בידי מינהל  
מקרקעי ישראל, ועד כמה שידוע לי לא שמעתי חלונות מראשי ערים שאיננו  
משתפים אותם. לא לשתף אותם אין פירוש הדבר לקבל את דעתם. חייב  
להיות מוסד אחד שהוא יקבע את הדברים בסופו של דבר. הקושי הוא שאין  
לנו תכנון כולל של שימושי קרקע. אני כמינהל אינני רוצה לסטור קרקע  
בלתי מתוכננת, מפני שזה אסון. למעשה הייתי רוצה שהרשות המסלכתית  
תתכנן, ורק אחר-כך להגיע להקצאה, כי רק אז אני יכול לקבוע את המחיר  
האמתי של הקרקע. כי כולנו מסכימים שבלי מחיר אמתי לקרקע יש עיוותים.  
בירושלים יש ניסיון לעבור עם מרכז הקבלנים, ולסרות התנגדותם של גורמים  
אחרים נראה איך זה יפעל. איננו יכולים לעשות דבר כזה סין באופן ארצי.

הבעיות היסודיות כפי שאנו רואים אותן  
הן אלה: ענין התכנון, ואנו מבטיים לזרז אותו, אבל זה לא קל. לטווח  
ארוך - מחירי קרקע, כאשר מתפרז הוא בפניזור אוכלוסייה. מסירת קרקע רק  
על-ידי מכרז, או למטרות ציבוריות בהסלצת השר. זה הטצב היום. אנו  
מבטיים להגדיל את משקל המכרזים במסירות שלנו והתחלנו בכך.

א. מוניץ:  
ברצוני להוסיף לדברים שאמר ראש עיריית  
ראשון-לציון ולהתייחס לאספקטים של  
תכנון ומעמדה של הרשות המקומית בקשר לכך ואף להציע הצעה. מלבד זאת  
אולי אפילו לישיבה הבאה להשתדל מטעם השלטון המקומי להגיש את הדברים  
בכתב.

ג. צרביאבסקי:  
אפתח בנקודות שהעלה חבר הכנסת אפרת,  
והראשונה - מאגר קרקעות. מאחר  
שמאגר הקרקעות מבוהל על-ידי מינהל מקרקעי ישראל, אני חושב שאין מקום  
להקים מאגר קרקעות חדש. שר השיכון הקים מועצה מיעצת, שבה מיוצגים  
רוב הגורמים הקשורים בענף, ושם ניתן להעלות את הנושאים הקשורים  
בתכנון. כי משרד השיכון הוא רק משרד לשיכון ולא משרד לתכנון ולבנייה.  
משרד השיכון שותף כיום לדברים שהוא צריך להיות שותף בהם, אבל הוא  
איננו יכול להיות פעיל בדברים של מינהל מקרקעי ישראל בהם מדובר.

הועלתה טענה על-ידי מר שטרן, שמחיר  
מטר מרובע בבנייה של משרד השיכון איננו יותר במוך מאשר בבנייה  
הפרטית. אני חושב שהטענה הזאת צריכה להיות מעוגנת בתון וצריך  
להוכיח אותו.

אם זה בכון, מה דעתך על כך?

הי"ר י. הרביץ:

ג. צרביאבסקי:

גם אם ביקח מצב תיאורטי שאותו קבלן -  
ויש קבלנים שבונים עבור משרד השיכון -  
כשהוא בונה למשרד השיכון, סביר להניח שזה יהיה יותר יקר מכשהוא בונה  
לבנייה הפרטית. עבור משרד השיכון הוא בונה בתנאים לגמרי אחרים,  
גודשת ממנו עבודת פיתוח יותר גדולה, מה שאין לו בבנייה הפרטית שבגזית  
במרכזי הערים כאשר שם קיימות רשתות החשמל, המים וכו'. כאן הוא צריך  
לפתח הכל מחדש, וכל זה יקר הן במחיר הפיתוח והן במחיר הבנייה.  
באזורים וחוקים יש להוסיף לכך את הוצאות ההובלה וכל ההוצאות  
הקשורות בבנייה, שהן גדולות יותר מאשר במרכז הארץ, ששם הבנייה היא  
פרטית.

היו"ר י. הרביץ:

אם הבנייה נעשית בתנאים זהים, מה  
תאמר אז?

ג. צרביאבסקי:

באופן עקרוני, בוודאי שאם אותו קבלן  
בונה בקרית-שמונה, זה יותר יקר.

היו"ר י. הרביץ:

דבר זה מעניין אותי מאד. אם זכונה  
הטענה שלאחר כל התמיכה או עדיפות  
בהגות החברות הציבוריות; ואם יתברר שמטר בנייה במכר במחיר כזה,  
זה דבר שצריך להיבדק היטב.

ג. צרביאבסקי:

הטענה היא בעצם כאילו יש יותר  
מתווכים בבנייה הציבורית ולכן יש  
ליקוד שולנע מהתיווך. איבני אומר שאין מתווכים, כי כשקבלן פרטי  
בונה מספר מסויים של דירות, יותר קל לו למכור אותן מאשר בזין ובו  
דירות רבות.

לנושא שדיבר עליו ד"ר ברקאי לגבי  
מחיר הקרקע שהיה בעבר והשיטה החדשה, בוודאי שהיתה כאן יוזמה  
משותפת למשרד השיכון ולמינהל כדי לשנות את השיטה, כי היא לא היתה  
מוצלחת. אבל הדוגמה שהציא ד"ר ברקאי מתל-אביב היא קיצובית גם  
לגבי הכמות וגם לגבי הסכום של 50,000 ל"י. השיטה החדשה באה למנוע את  
העיוותים, כדי שכל מי שיקבל קרקע לא יספסר בה. ודאי שהיו עיוותים  
בעבר, אבל לא כפי שנוצר כאן הרושם.

א. לבני:

אני מציע לשאול את השאלות בישיבה  
הבאה.

היו"ר י. הרביץ:

אני מודה לכולכם על התרומה שתדמתם  
לנו, ואני מצית שדברייכם יעזרו לנו

בגיבוש המסקנות.

הישיבה בעולה.

-----